

Nordic Development Group A/S

Valhøjs Alle 174-176, 2610 Rødovre
CVR-nr. 30 82 30 95

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 06.01.17

Søren Stensdal
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 13
Noter	14 - 16

Selskabet

Nordic Development Group A/S
c/o Stensdal Group A/S
Valhøjs Alle 174-176
2610 Rødovre
Telefon: 98 15 28 00
Hjemsted: Rødovre
CVR-nr.: 30 82 30 95

Bestyrelse

Søren Stensdal, formand
Kaare Lund Stensdal
Kim Sørensen

Direktion

Kim Sørensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Jyske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for Nordic Development Group A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 6. januar 2017

Direktionen

Kim Sørensen

Bestyrelsen

Søren Stensdal
Formand

Kaare Lund Stensdal

Kim Sørensen

Til kapitalejeren i Nordic Development Group A/S**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Nordic Development Group A/S for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvori ledelsen har redegjort for den likviditetsmæssige situation i selskabet og betydningen heraf for at selskabet kan fortsætte sin drift, og dermed begrundet, hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget af regnskabsprincip.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 6. januar 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Rytter Andersen

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i at være moderselskab for udenlandske projektselskaber og holdingselskaber, der hver især ejer projektselskaber i de lande, koncernen har investeret i.

Strategi

Nordic Development Group A/S er stiftet i 2007 med henblik på udvikling af boliger i Øst- og Sydøsteuropa, samt – sekundært – udvikling af ferieprojekter. Selskabet har – før kreditkrisen satte ind – erhvervet byggejord i Chania på Kreta (Grækenland), i Varna i Bulgarien og i Panevezys i Litauen med et samlet byggeretsareal (forventet anvendelse) på i alt ca. 30.000 etagemeter. Alle erhvervede arealer har færdigudviklede og myndighedsgodkendte projekter.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Nordic Development Group A/S fik i regnskabsåret et resultat på t.DKK -829.

Resultatet belastes af en rentebærende mellemregning med moderselskabet samt af begrænset drift i såvel selskabet som i de udenlandske datterselskaber.

Selskabets forventede udvikling

Selskabet arbejder stadig med sine udviklingsprojekter i de beskrevne lande. Selskabet har forventninger til, at disse projekter vil skabe indtjening i løbet af de kommende regnskabsår.

Selskabets likviditetsmæssige situation taget i betragtning vil det være nødvendigt at tilføre kapital til selskabet.

Såfremt nogle af de udviklingsprojekter, der arbejdes med, gennemføres, vil dette være medvirkende til at dække den forventede aktivitet likviditetsmæssigt.

I det omfang, der ikke er tilstrækkelig likviditet i selskabet til gennemførelse af de budgetterede aktiviteter og omkostninger, har moderselskabet tilkendegivet at ville tilføre likviditet til dækning af sådanne budgetterede omkostninger.

Regnskabet er således aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttotab	-85.302	-101.975
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-1.428.602	-1.360.138
2 Andre finansielle indtægter	1.305.316	1.260.316
3 Andre finansielle omkostninger	-451.151	-336.385
Resultat før skat	-659.739	-538.182
Skat af årets resultat	-169.136	-179.193
Årets resultat	-828.875	-717.375
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-828.875	-717.375
I alt	-828.875	-717.375

	30.09.16 DKK	30.09.15 DKK
AKTIVER		
Note		
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	292.940	308.565
Finansielle anlægsaktiver i alt	292.940	308.565
Anlægsaktiver i alt	292.940	308.565
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.524.653	8.571.018
Udskudt skatteaktiv	984.996	1.154.132
Andre tilgodehavender	1	1
Periodeafgrænsningsposter	680	767
Tilgodehavender i alt	9.510.330	9.725.918
Likvide beholdninger	49	46
Omsætningsaktiver i alt	9.510.379	9.725.964
Aktiver i alt	9.803.319	10.034.529
PASSIVER		
Selskabskapital	45.000.000	45.000.000
Øvrige reserver	-3.938	-34.989
Overført resultat	-44.996.405	-44.167.530
5 Egenkapital i alt	-343	797.481
Leverandører af varer og tjenesteydelser	45	44
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.778.617	9.199.504
Anden gæld	25.000	37.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.803.662	9.237.048
Gældsforpligtelser i alt	9.803.662	9.237.048
Passiver i alt	9.803.319	10.034.529

6 Eventualforpligtelser

7 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 112 valgt at undlade at udarbejde eget koncernregnskab. Selskabet er en dattervirksomhed af Stensdal Group A/S, Rødovre, CVR-nr. 10 23 88 89, der udarbejder det samlede koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder og afskrives over den forventede økonomiske brugstid.

Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed, som goodwill er knyttet til.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets likviditetsmæssige situation taget i betragtning vil det være nødvendigt at tilføre kapital til selskabet.

I det omfang, der ikke er tilstrækkelig likviditet i selskabet til gennemførelse af de budgetterede aktiviteter og omkostninger, har moderselskabet tilkendegivet at ville tilføre likviditet til dækning af sådanne budgetterede omkostninger.

Selskabets ledelse har på baggrund heraf aflagt årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.216.790	1.193.021
Øvrige finansielle indtægter	88.526	67.295
I alt	1.305.316	1.260.316

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	320.193	303.294
Øvrige finansielle omkostninger	130.958	33.091
I alt	451.151	336.385

30.09.16	30.09.15
DKK	DKK

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 30.09.15	12.516.063	12.516.063
Kostpris pr. 30.09.16	12.516.063	12.516.063
Opskrivninger pr. 30.09.15	-13.616.980	-12.200.541
Valutakursregulering	31.051	-56.300
Årets resultat	-1.428.602	-1.360.139
Opskrivninger pr. 30.09.16	-15.014.531	-13.616.980
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	2.791.408	1.409.482
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	2.791.408	1.409.482
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	292.940	308.565

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
NDG Holding Bulgaria EOOD, Varna, Bulgarien	100%
UAB "Nordic Development Group LT", Panevezys, Litauen	100%
NDG Greece SA, Chania, Grækenland	100%
NDG Kokkino Chorio No. 1 Ltd., Chania, Grækenland	100%

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Øvrige reserver	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16</i>			
Saldo pr. 01.10.15	45.000.000	-34.989	-44.167.530
Valutakursregulering	0	31.051	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-828.875
Saldo pr. 30.09.16	45.000.000	-3.938	-44.996.405

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	450.000	100

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Stensdal Group A/S' årsregnskab for yderligere oplysninger. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

7. Nærtstående parter

Nordic Development Group A/S indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Stensdal Group A/S, Rødovre.